



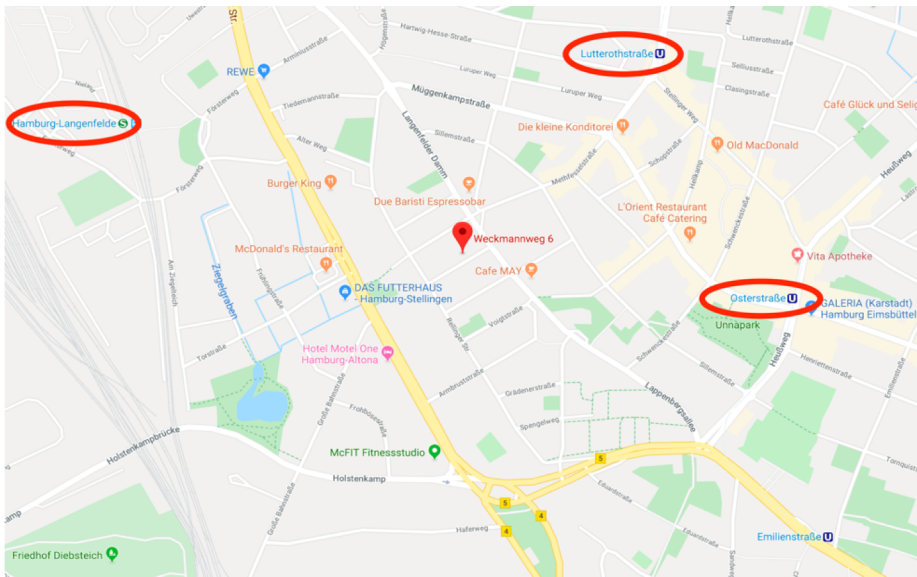
Weckmannweg 6
20257 Hamburg

Mietangebot
Objektnummer: 0812



Becker & Ebert
Immobilien

Lage



S-Bahn

Langenhof: 14 min

U-Bahn

Lutterothstraße: 10 min

Osterstraße: 12 min

Bus

Sartoriusstraße: 1 min



Einkaufsmöglichkeiten

Penny: 5 min

REWE: 11 min

Edeka: 7 min

Restaurants/ Cafés

Zahlreiche Restaurants und Cafés in der Nähe

Lage

Die Wohnung liegt im Herzen des Hamburger Stadtteils Eimsbüttel, welcher einer der beliebtesten Wohngegenden der Hansestadt ist.

Das Erscheinungsbild des Stadtteils zeichnet sich durch die prächtigen Gründerzeit- und Rotklinkerhäuser aus. Durch die Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel, entsteht eine urbane Mischung. Das lebendige Viertel ist besonders bei jungen Familien und Studenten beliebt, was zu einer durchmischten Bevölkerung mit hohem Akademikeranteil führt.

Der Stadtteil verfügt über eine umfassende kulturelle und soziale Infrastruktur, welche wie ein Oval um die Osterstraße angeordnet ist. Darunter fallen 62 Kindergärten, sieben Grundschulen, zwei Gymnasien und zwei Wirtschaftsschulen, drei Kirchen sowie zahlreiche Jugendeinrichtungen, wie Sportvereine und Begegnungsstätten.

Das Objekt ist umgeben von etlichen Cafés, Restaurants, Bars und Geschäften.

Der zentrale Ort der Begegnungen im Viertel ist die naheliegende Osterstraße, vor allem um den Fanny-Mendelssohn-Platz und Karstadt, wo eine ergänzende Nahversorgung geboten wird.

Die optimale Anbindung an die Innenstadt wird durch die Magistralen, Kieler Straße und Fruchttallee, sowie durch das sehr gut ausgebaute ÖPNV-Netz, insbesondere durch die U-Bahnstationen Osterstraße, Lutterothstraße und Emilienstraße und durch zahlreiche Bushaltestellen gewährleistet. Des Weiteren stehen viele weitere öffentliche Verkehrsmittel, wie beispielsweise Car-Sharing-Anbieter oder Stadt-Rad zur Verfügung.

Gebäudebeschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung wurde im Mai 2016 komplett saniert und befindet sich im 1. Obergeschoss eines attraktiven, sechsgeschossigen Altbaus. Das Mehrfamilienhaus wurde 1903 erbaut und befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße.

Das Objekt verfügt über eine Gaszentralheizung, die Warmwasserversorgung ist durch einen Durchlauferhitzer gewährleistet.

Das Haus und Grundstück bietet keine Parkmöglichkeiten, allerdings stehen in den umliegenden Straßen öffentliche Parkplätze zur Verfügung (Anwohnerparken). Im Untergeschoss gibt es einen gemeinsamen Fahrradraum.

Ausstattung

Abgehend vom zentralen Flur erreichen Sie die zwei Wohnräume, welche sich als Schlaf-, Wohn- und Arbeitszimmer nutzen lassen. Beide Räume bieten aufgrund der großen Fenster und der lichten Raumhöhe von ca. 2,90 m viel Helligkeit.

Die Wohnung verfügt über ein hochwertiges und modernes Duschbad sowie über eine weiße Einbauküche inklusive hochwertiger Elektrogeräte (Cerankochfeld, Herd und Spülmaschine). Von der Küche erreichen Sie einen großen Balkon mit Blick auf den grünen und ruhigen Innenhof.

Schöne, neu aufgearbeitete Holzdielenböden sind in der Wohnung verlegt. Einige Räume verfügen über originale Stuckelemente und stilvolle Türen, wodurch ein hochwertiger Altbauflair entsteht.

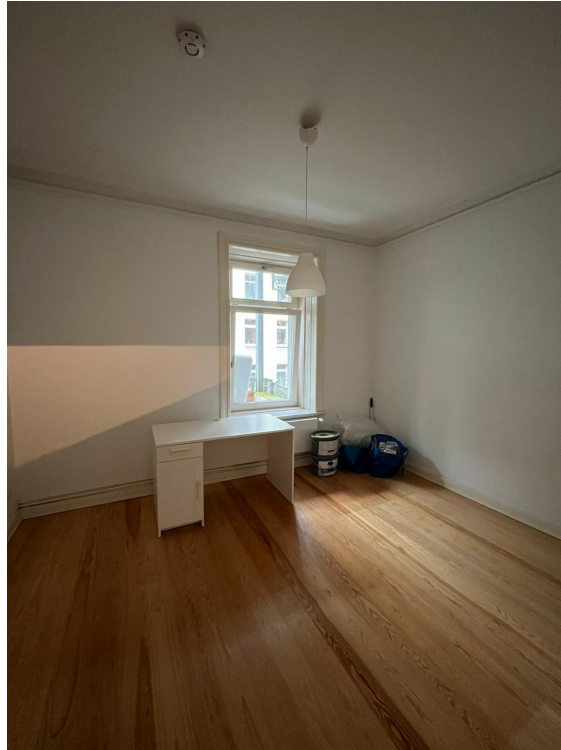
Wohnungsübersicht

Wohnung	Gesamtfl.	Miete/m ²	Grundmiete (kalt)	Betriebskosten	Gesamtmiете (warm)	Verfügbar ab
1. OG	56,50 m ²	16,00 €	904,00 €	201,00 €	1.105,00 €	15.03.2024

Staffelmiete:
5 x 5% (nach 2 J.)

Kündigungsausschluss:
2 Jahre

Impressionen



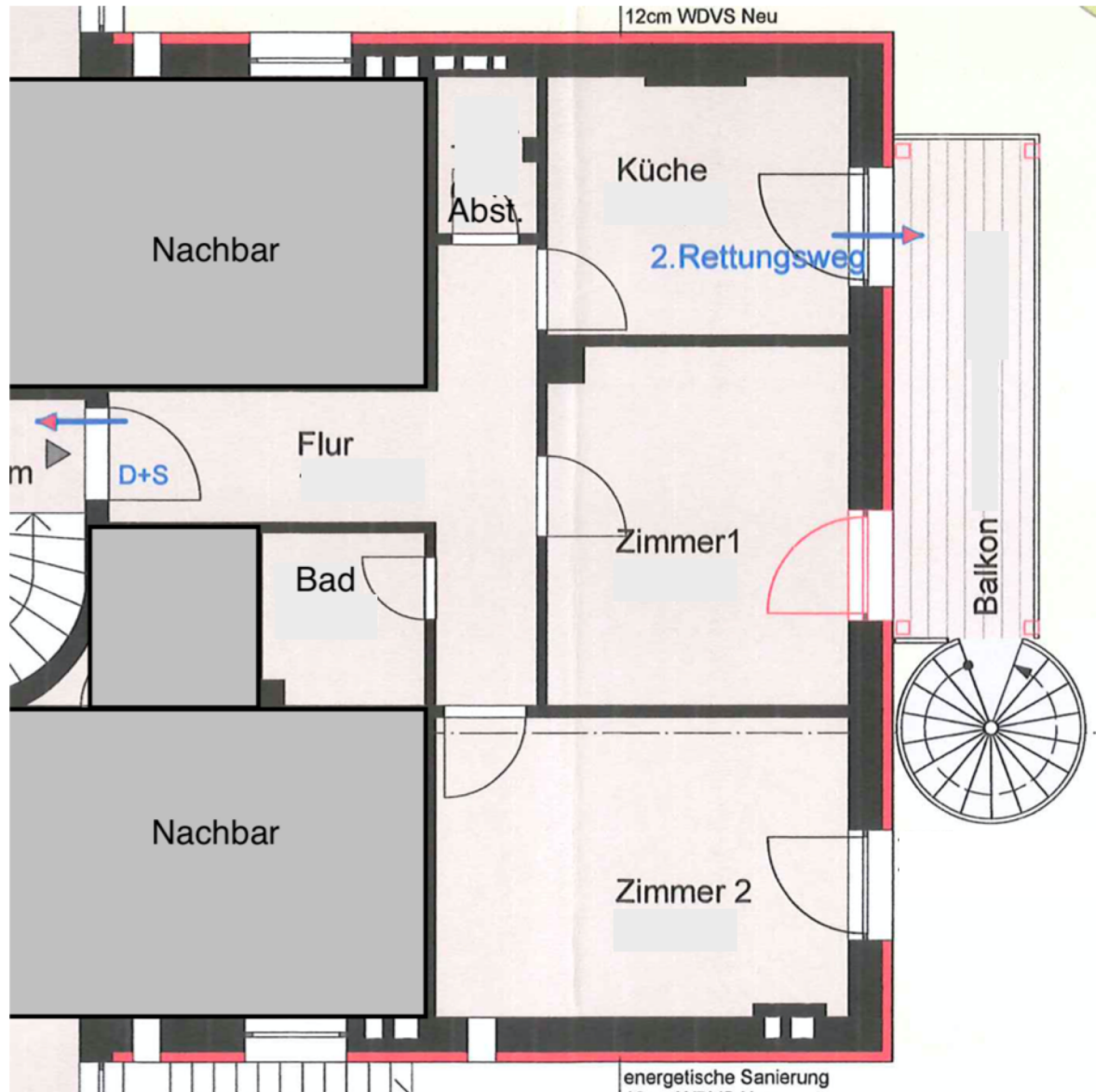
Impressionen



Impressionen



Grundriss



Grundriss 1.0G:

- 56,5 m²
- 2-Zimmer-Wohnung

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Wir betrachten das Geschäftsverhältnis mit unseren Kunden als Vertrauensverhältnis und sind stets bemüht, alle Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erledigen. Auch in den Fällen, in denen wir für mehr als eine Vertragsseite tätig sind, erstreben wir eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung. Das Anfordern unserer (auch mündlichen)

Angebote sowie das Verwenden unserer Angebote oder die Inanspruchnahme bzw. Duldung unserer Dienstleistung hat den Abschluss eines Maklervertrages zur Folge, für den die nachfolgenden Bedingungen und Honorarsätze gelten:

Teil: Unternehmer

- 1. Der Inhalt unserer Angebote basiert auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Angaben haften wir nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten unsererseits. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenabschluss, Zwischenverkauf bzw. -vermittlung, Auslassung und Irrtum bleiben vorbehalten. Unsere Angebote und Mitteilungen sind für den Empfänger/ Auftraggeber bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer schriftlichen Zustimmung. Werden die von uns erteilten Angebote/ Informationen unbefugt an Dritte weitergeleitet, und schließen diese den Hauptvertrag ohne unser Mitwirken ab, schuldet uns der Auftraggeber Schadenersatz.
 - 2. Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, ist er verpflichtet, uns diese Vorkenntnis unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt dieser Hinweis auf Vorkenntnis, kann sich der Auftraggeber hierauf später nicht mehr berufen.
 - 3. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises und/ oder unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Mitursächlichkeit genügt. Wird der Vertrag zu anderen als den angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, bleibt unser Provisionsanspruch erhalten, wenn das abgeschlossene Geschäft dem beabsichtigten Geschäft wirtschaftlich vergleichbar ist.
 - 4. Unser Provisionsanspruch ist verdient und fällig mit Abschluss des Vertrages über die von uns nachgewiesene/ vermittelte Vertragsgelegenheit. Die Provision ist zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungszugang ohne jeden Abzug. Im Verzugsfall werden Verzugszinsen in Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz p. a. erhoben.
 - 5. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.
 - 6. Sofern aufgrund unserer Nachweis- und/ oder Vermittlungstätigkeit direkte Verhandlungen mit dem Vertragspartner aufgenommen werden, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben ferner Anspruch auf Erteilung einer Kopie des abgeschlossenen Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden.
 - 7. Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu verständigen. Verhält sich der Auftraggeber vertragswidrig und können wir deshalb nicht erfolgreich tätig werden, verpflichtet sich der Auftraggeber zum Ersatz unserer belegbaren Aufwendungen.
 - 8. Sollten einzelne unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so bleibt dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bedingungen unberührt. An die Stelle eventuell unwirksamer Bestimmungen treten sinngemäß die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.
 - 9. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist Hamburg. Für alle Ansprüche aus der Geschäftsverbindung mit Vollkaufleuten ist ausschließlicher Gerichtsstand Hamburg. Hat der Auftraggeber keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland, oder verlegt er seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort nach Vertragsabschluss ins Ausland, oder ist sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt, so ist der Gerichtsstand ebenfalls Hamburg.
 - 10. Provisionsätze bei Unternehmern
- An Maklerprovisionen sind zu zahlen:**
- 10.1 Bei An- und Verkauf von Grundbesitz (Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen, Gewerbe- und Industrieobjekte, Kapitalanlagen etc.) berechnet von dem Gesamtaufpreis, d. h. auch von allen zusätzlich versprochenen oder erbrachten Leistungen:
 - a) bei einem Kaufpreis bis zu Euro 7,5 Mio.5,0 %
 - b) bei einem Kaufpreis ab Euro 7,5 Mio.3,0 %.
 - 10.2 Bei An- und Verkauf von Erbbaurechten bezogen auf den Grundstückswert und den Wert der etwa bestehenden Aufbauten:
 - a) bei einem Kaufpreis bis zu Euro 7,5 Mio.5,0 %
 - b) bei einem Wert ab Euro 7,5 Mio.3,0 %.
 - 10.3 Bei Options-, An- und Vorkaufsrechten – berechnet vom Verkehrswert des Objektes – 1 %.
 - 10.4 Bei Vermietung und Verpachtung
 - a) Wohnraumvermietung: 1,0 Nettomonatsmieten
 - b) gewerbliche Vermietung (Miet-, Pacht-, Leasingverträge):
 - Bei Verträgen mit einer Laufzeit von bis zu 5 Jahren: 3,0 Nettomonatsmieten
 - Bei Verträgen mit einer Laufzeit von über 5 Jahren: 4,0 Nettomonatsmieten
 - Ein vereinbarter Optionszeitraum -auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist -gilt als Teil der vereinbarten Mietzeit.
 - Bei Vereinbarung von Vormietrechten oder Anmietrechten auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist: Unabhängig von den vorstehenden Provisionsätzen 1,0 weitere Nettomonatsmieten.
- Etwa gewährte mietfreie Zeiten bleiben bei der Berechnung des Provisionsanspruches unberücksichtigt. Sollte eine Staffelmiete vereinbart sein, so ist die Durchschnittsmiete der vereinbarten Vertragslaufzeit als Bemessungsbasis für die Provision maßgebend. Erhält der Mieter im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages weitere Zuwendungen, wie z. B. Zuschuss für Ausbau bzw. Einrichtung der Mietflächen, Übernahme von Verbindlichkeiten aus Altmietverträgen, Abstandszahlungen etc., so wird hieraus eine zusätzliche Provision von 3 % des Gesamtwertes dieser Zuwendungen geschuldet.
- 10.5Zusätzlich zu den vorstehenden Provisionsätzen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer zu entrichten.

Sondervorschriften bei Verbrauchern

11. Provisionsätze

Für Verbraucher gelten die Provisionsätze der Ziffer 10 entsprechend, jedoch mit folgender Maßgabe:

An Maklerprovision sind brutto zu zahlen:

11.1 Bei An- und Verkauf von Grundbesitz (Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen, Gewerbe- und Industrieobjekte, Kapitalanlagen etc.) berechnet von dem Gesamtaufpreis, d. h. auch von allen zusätzlich versprochenen oder erbrachten Leistungen:

- a) bei einem Kaufpreis bis zu Euro 7,5 Mio.5,95 %
- b) bei einem Kaufpreis ab Euro 7,5 Mio.3,57 %.

11.2 Bei An- und Verkauf von Erbbaurechten bezogen auf den Grundstückswert und den Wert der etwa bestehenden Aufbauten:

- a) bei einem Kaufpreis bis zu Euro 7,5 Mio.5,95 %
- b) bei einem Wert ab Euro 7,5 Mio.3,57 %.

11.3 Bei Options-, An- und Vorkaufsrechten – berechnet vom Verkehrswert des Objektes – 1 %.

11.4 Bei Vermietung und Verpachtung

a) Wohnraumvermietung: 1,0 Nettomonatsmieten

b) gewerbliche Vermietung (Miet-, Pacht-, Leasingverträge):

– Bei Verträgen mit einer Laufzeit von bis zu 5 Jahren: 3,57 Nettomonatsmieten

– Bei Verträgen mit einer Laufzeit von über 5 Jahren: 4,76 % des auf den 10-Jahres-Zeitraum entfallenden Mietzinses

– Ein vereinbarter Optionszeitraum gilt als Teil der vereinbarten Mietzeit.

– Bei Vereinbarung von Vormietrechten oder Anmietrechten: Unabhängig von den vorstehenden Provisionsätzen 2,38 weitere Nettomonatsmieten.

Sollte eine Staffelmiete vereinbart sein, so ist die Durchschnittsmiete der vereinbarten Vertragslaufzeit als Bemessungsbasis für die Provision maßgebend. Etwa gewährte mietfreie Zeiten, Umzugskostenzuschüsse und Baukostenzuschüsse bleiben bei der Berechnung der Durchschnittsmiete unberücksichtigt. Erhält der Mieter im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages weitere Zuwendungen, wie z. B. Zuschuss für Ausbau bzw. Einrichtung der Mietflächen, Übernahme von Verbindlichkeiten aus Altmietverträgen, Abstandszahlungen etc., so wird hieraus eine zusätzliche Provision von 3,57 % des Gesamtwertes dieser Zuwendungen geschuldet.

12. Haftungsbegrenzung und Verjährung

Die vom Makler gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte insbesondere durch die Grundstückseigentümer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben wird nicht übernommen. Der Makler haftet ausschließlich im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit seiner Erfüllungsgehilfen sowie bei der fahrlässigen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Im Übrigen ist die Haftung ausgeschlossen. Die Haftung des Maklers oder seiner Erfüllungsgehilfen bleibt im Falle der Fahrlässigkeit auf den vorhersehbaren und typischen Schaden begrenzt. Solche Schadenersatzansprüche verjähren innerhalb von 2 Jahren nach Entstehen des Anspruches und der Kenntnis aller den Anspruch begründenden Umstände, spätestens aber ohne Rücksicht auf diese Kenntnis innerhalb von 5 Jahren vom Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses an. Dies gilt nicht bei arglistigem Verhalten des Maklers. Der vorstehende Haftungsausschluss und die vorstehende Haftungsbegrenzung gelten nicht im Falle der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit wie auch für die zwingende Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz.

13. Kundenidentifikation

Dem Kunden ist bekannt, dass wir gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1, Nr. 3 GwG (Geldwäschegesetz) zur Identifikation unserer Kunden verpflichtet sind. Er wird daher um Unterstützung bei der Erfüllung dieser Erfordernisse gebeten. Der Kunde verpflichtet sich, auf Verlangen unverzüglich entsprechende Dokumente vorzulegen und Auskunft zu erteilen, um uns die Erbringung der Leistungen zu ermöglichen

14. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht dem Makler auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von ihm vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertragsabschluss weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen, die ihre Grundlage in dem zwischen dem Makler und dem Auftraggeber abgeschlossenen Maklervertrag haben.

Stand: 01. Januar 2011

